



# Årsredovisning 2020

Brf Konstgjutaren 2

Org nr 769608-4321

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Bildhuggarvägen 21, 121 44 JOHANNESHOV  
[konstgjutaren2@hotmail.com](mailto:konstgjutaren2@hotmail.com)

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)

[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Konstgjutaren 2 i Stockholms kommun förvärvades 2003-04-01.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Bildhuggarvägen 19-23. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1964.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 449 kvm och utgör lägenhetsyta samt en lokal/förråd på 6 kvm.

### Lägenhetsfördelning

6 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
4 st	2,5 rum och kök
3 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 28 upplåtna med bostadsrätt och 1 tidigare hyresrätt som återgick till föreningen i början av 2017. Planen är att så småningom sälja och upplåta även denna sista lägenhet.

**Försäkring** till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2014 och planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byggt på elen i lgh samt inköp av elspis	2019
Byte av kompressorerna i undercentralen	2019
Byte av samtliga takstosar	2019
Ventil- & termostatbyte	2019
Ommålning av lokal	2018
Ommålning av trapphus	2018
Stambyte	2017-18
Ommålning av hyreslägenhet	2017
Reparation av taknock	2016
Åtgärd på gravrost på burspråk	2015
Reparation avloppstam	2014
OVK	2014
Bergvärme 2 borrhål borras	2013
Ny vattenpump monteras	2013
Inkommande vattenledning byts	2013
Avloppsstammar relinas	2013
Nya kompressorer till bergvärme	2013
Ett stuprör byts ut	2013
Byte avloppstam	2011

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2002-06-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2003-03-06. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-02-13. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 37 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som avgått under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 39.

Under året har 3 överlåtelser skett men ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-12 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Yvonne Nordlöf	ledamot/ordf
Therese Grimstad Leinhagen	ledamot / kassör
Philip Trobeck	ledamot
Felix Swensson	ledamot
Henrik Vogelius Hansson	ledamot

Till **revisor** har Thomas Palmqvist, BDO Mälardalen AB valts.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningen har under året:

- Bytt samtliga takstosar
- Bytt kompressorerna i undercentralen
- Ventil och termostatbyte

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på ökade driftskostnader för året.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom driftskostnaderna är räntekostnaden. Som har ökat med 31 Kkr. Vilket har att göra med det nya lånet som togs om 500 Kkr.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
OVK	19
Energideklaration	11
Ny takfläkt	113
Nya yttre fönsterbågar	438
2 st nya varmvattenberedare	32
Fixat in mer el -kapacitet i huset	30

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 470 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten men även upptagning av nya lån kan behövas för att finansiera det hela.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Installation fjärrvärme	2021	335

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>17 110 783</b>	<b>4 098 658</b>	<b>99 600</b>	<b>-12 876 130</b>	<b>-198 544</b>	<b>8 234 367</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			93 288	-93 288		
Ianspråktagande yttre fond			-92 625	92 625		
Balanseras i ny räkning				-198 544	198 544	
Årets resultat					-619 362	-619 362
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 110 783</b>	<b>4 098 658</b>	<b>100 263</b>	<b>-13 075 337</b>	<b>-619 362</b>	<b>7 615 005</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 176	1 158	1 085	856	899
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-619	-198	-6 591	-2 179	-14
Soliditet, %	35,6	38,3	38,9	67,6	78,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	705	705	705	564	564
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 733	9 373	9 373	4 831	3 389
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 337	12 337	12 337	12 337	12 337
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,39	1,17	0,97	0,66	0,71
Fastighetens belåningsgrad, % **	65,4	62,4	61,8	31,5	21,9

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-13 075 337
Årets resultat	-619 362
	<hr/>
	-13 694 699
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	93 288
I ny räkning överföres	-13 787 987
	<hr/>
	-13 694 699

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>	2		
Årsavgifter och hyresintäkter		1 176 251	1 156 845
Övriga rörelseintäkter		0	1 000
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 176 251</b>	<b>1 157 845</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 207 739	-820 911
Övriga externa kostnader	4	-128 893	-107 493
Personalkostnader	5	-50 447	-50 076
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-223 196	-223 196
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 610 275</b>	<b>-1 201 676</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-434 024</b>	<b>-43 831</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-185 338	-154 713
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-185 338</b>	<b>-154 713</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-619 362</b>	<b>-198 544</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-619 362</b>	<b>-198 544</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	20 632 701	20 842 347
Inventarier	7	19 579	33 129
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 652 280</b>	<b>20 875 476</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 652 280</b>	<b>20 875 476</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 923	4 053
Övriga fordringar		39 370	39 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	23 795	23 731
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>65 088</b>	<b>67 287</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>686 947</b>	<b>574 811</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>752 035</b>	<b>642 098</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 404 315</b>	<b>21 517 574</b>

# BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	21 209 441	21 209 441
Yttre fond	100 263	99 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>21 309 704</b>	<b>21 309 041</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-13 075 337	-12 876 130
Årets resultat	-619 362	-198 544
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-13 694 699</b>	<b>-13 074 674</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 615 005</b>	<b>8 234 367</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	13 500 000	13 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>13 500 000</b>	<b>13 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	25 457	55 409
Aktuell skatteskuld	3 523	2 618
Övriga skulder	30 912	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 229 418	225 180
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>289 310</b>	<b>283 207</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>21 404 315</b>	<b>21 517 574</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-434 024	-43 831
Avskrivningar	223 196	223 196
Erlagd ränta	-185 338	-154 713
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-396 166</b>	<b>24 652</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	2 130	-4 053
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	69	-21 635
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-29 952	28 607
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	36 055	19 301
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-387 864</b>	<b>46 872</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	1 000 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-6 700 000	0
Amortering långfristiga lån	6 200 000	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>112 136</b>	<b>46 872</b>
Likvida medel vid årets början	574 811	527 939
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>686 947</b>	<b>574 811</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	1%
Fastighetsförbättringar	2-4%
Markanläggningar	5%
Inventarier	20%
Installationer	10%

#### **Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	977 712	977 712
	Hyresintäkter	123 250	96 150
	Överlåtelseavgifter/pantsättningsavgift	6 591	9 414
	Intäkter för bredband/telefoni	57 720	57 090
	Övriga intäkter	4 056	-3
	Avg andrahandsuthyrning	6 922	16 482
	Försäkringsersättning	0	1 000
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 176 251</b>	<b>1 157 845</b>

## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	50 506	49 596
	Städ	33 000	30 000
	El	176 431	198 853
	Olja	0	85 062
	OVK	18 750	0
	Fjärrvärme	12 503	12 492
	Vatten och Sophämtning	84 128	80 616
	Kabel-TV och bredband	62 690	62 640
	Fastighetsförsäkring	19 263	18 904
	Fastighetsavgift	42 400	40 894
	Planerat underhåll	609 250	92 625
	Reparationer och underhåll	77 613	115 765
	Övriga driftkostnader	21 205	33 464
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 207 739</b>	<b>820 911</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	47 626	48 251
	Revisionsarvode	18 184	23 157
	Styrelse/medlems kostnader	9 127	15 633
	Serviceavg brf-organisation	5 184	5 142
	Inkasso/betalningsföreläggande	93	9 252
	Energideklaration	11 250	0
	Övriga externa kostnader	37 429	6 058
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>128 893</b>	<b>107 493</b>

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	40 000	40 000
	Sociala kostnader	10 447	10 076
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>50 447</b>	<b>50 076</b>

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	23 967 607	23 967 607
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 967 607	23 967 607
	Ingående avskrivningar	-3 125 260	-2 915 614
	Årets avskrivningar	-209 646	-209 646
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 334 906	-3 125 260
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 632 701</b>	<b>20 842 347</b>
	Redovisat värde byggnader	12 301 169	12 502 333
	Redovisat värde markanläggningar	62 658	71 140
	Redovisat värde mark	8 268 874	8 268 874
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>20 632 701</b>	<b>20 842 347</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	31 096 000	31 096 000
	varav byggnader:	13 296 000	13 296 000

## NOTER

<b>Not 7 Inventarier</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	160 824	160 824
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>160 824</b>	<b>160 824</b>
Ingående avskrivningar	-127 695	-114 145
Årets avskrivningar	-13 550	-13 550
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-141 245</b>	<b>-127 695</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 579</b>	<b>33 129</b>

<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalad försäkringspremie	3 114	3 111
Förutbetalad bredbandsavgift	4 837	4 837
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	11 719	11 718
Övr förutbet kost o uppl int	4 125	4 065
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>23 795</b>	<b>23 731</b>

<b>Not 9 Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Amortering/villkorsändring inom 2-5 år	13 500 000	13 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>13 500 000</b>	<b>13 000 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2023-03-28	1,11		6 700 000
SEB	2022-05-28	1,07		1 300 000
SEB	2022-05-28	1,07		5 000 000
SEB	2022-02-28	1,13		500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>13 500 000</b>

<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupen räntekostnad	8 913	1 582
Förutbetalda hyror/avgifter	99 427	101 830
Upplupen fastighetsel	23 018	18 659
Upplupna styrelsearvoden	52 568	52 568
Övr uppl kost o förutbet int	45 492	50 541
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>229 418</b>	<b>225 180</b>

## NOTER

### Övriga noter

<b>Not 11 Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	<u>14 000 000</u>	<u>13 000 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 000 000</b>	<b>13 000 000</b>

### Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2021-

Yvonne Nordlöf

Henrik Hansson

Therese Grimstad Leinhagen

Felix Swensson

Philip Trobeck

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Thomas Palmqvist  
Auktoriserad revisor